

EL COMPROMISO DE CONTRATAR Y EL REGISTRO DE PREDIOS

Karina Rosario Guevara Porlles¹

Fecha de publicación: 01/01/2014

Sumario: 1. Introducción. 2. El Compromiso de contratar. 3. La Esfera Registral. 4. Presupuestos para su anotación 5. Derecho Comparado. 6. Conclusiones. 7. Referencias Bibliográficas.

1. INTRODUCCIÓN

El Registro de Predios es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales². Dentro de la relación del citado artículo 2019° del código civil no aparece el compromiso de contratar como acto inscribible; en contraposición a ello, el presente trabajo tiene por finalidad abordar los fundamentos jurídicos que sustentan como acto inscribible ante el Registro de Predios al instituto jurídico del compromiso de contratar.

Considerar como acto inscribible al compromiso de contratar y darle publicidad al contrato con derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad, produciría la eficacia frente a terceros (pues desvirtuaría la buena fe registral) y protegería el *iter* negocial, dada la garantía que brinda el Registro dentro del tráfico jurídico, pues la finalidad suprema del Registro Público es brindar seguridad jurídica.

¹ Abogada. Asistente Registral en la Zona Registral IX Sede Lima.
karosap@hotmail.com

² Artículo 2 TUO del Reglamento General de los Registros Públicos.

Desarrollaremos sus fundamentos, su relación con el registro de predios, haremos un estudio de la legislación comparada sobre la inscripción del compromiso de contratar y finalmente, ensayaremos la factibilidad de inscripción del compromiso de contratar, sus incidencias y efectos.

2. EL COMPROMISO DE CONTRATAR

El compromiso de contratar se manifiesta como una figura de gran utilidad y eficacia pues permite regular una relación negocial – de carácter temporal- cuando aún no es factible (sea por estrategia o por dificultad o para poder efectuar el control sobre la calidad de la prestación programada³) celebrar el contrato definitivo. El código civil en los artículos 1414 al 1418 regula dentro de los contratos preparatorios al compromiso de contratar y lo define como la obligación de las partes de celebrar a futuro un contrato definitivo. El contrato preliminar debe tener los elementos esenciales del contrato definitivo, debe guardar la misma formalidad y en caso de incumplimiento acarrea indemnización por daños y perjuicios.

Es también llamado precontrato, contrato preliminar, promesa de contrato, contrato de promesa, antecontrato, promesa contractual de contratar, contrato de promesa de celebrar contrato y contrato de contratar⁴.

El Dr. Fernando Fueyo⁵ enumera ciertas características de este tipo de contratos, entre ellos la futuridad y transitoriedad, el ligarse a cierto plazo estrictamente necesario para resolver el inconveniente que impide por ahora el contrato; fuente de derechos personales (de la promesa); descarte del criterio de estrictez suma; la promesa unilateral de contrato bilateral, vale; y, la buena fe.

Este tipo de contrato conlleva a una obligación de hacer, cuya prestación consiste en celebrar el contrato definitivo en el futuro (que puede consistir en hacer, dar o no hacer).

³ Palabras de ROPPO, Vincenzo, en “El contrato”. Traducción a cura de Ariano Deho, Eugenia. Gaceta Jurídica S.A. 1º Edición Peruana. Enero 2009. Refiriéndose al: “intervalo de tiempo para controlar que el bien no presente vicios materiales o jurídicos inesperados, que la prestación no sea afectada por circunstancias sobrevenidas incompatibles con su regular cumplimiento o con la regularidad del intercambio, etc.”

⁴ DE LA PUENTE Y LAVALLE. “El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil” Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Vol. XV. 1996. Pág. 50.

⁵ FUEYO LANERI, Fernando. Artículo: Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas- Revista N° 124. Año XXXI (Abril. Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción. ISSN 0718-591X (Versión en Línea).

3. LA ESFERA REGISTRAL

Los contratos obligacionales según nuestra legislación no se inscriben salvo el arrendamiento y el contrato de opción⁶ conforme queda estipulado en el artículo 2019 del Código Civil; en cuanto a la inscripción de este último, Delia Revoredo de Debakey⁷ en su compilación sobre la exposición de motivos del código civil refiere que el artículo 2023° del código civil no figura en la ponencia (fue elaborado por la Comisión Revisora) y que resulta difícil comprender la razón por la que el contrato de opción recibe una protección especial sobre todo derecho real o personal, a diferencia de otros contratos que no han recibido esta distinción y tienen que usar la

⁶ Jack BIGIO- Víctor R, RAMIREZ en su obra Exposición de Motivos Oficial del Código Civil. Hipoteca. Pago. Derecho de Retracto. Registros Públicos. Comisión Revisora del Código Civil. Ed .Cultural Cuzo S.A. Lima-Perú 1998, págs.217 en adelante, nos relata que el Artículo 2019 numeral 2) considera como acto inscribible al contrato de opción y no a los contratos de promesas de venta, con el objeto de respetar la decisión legislativa adoptada de llamar contratos de opción a lo que antes se designaba como promesa; luego en la exposición de motivos del artículo 2023 del Código Civil que regula la inscripción del contrato de opción refiere que la norma citada encuentra su fuente en el artículo V del Decreto Ley 882 de la Legislación Cubana. Vale hacer algunas precisiones: el derogado código de 1936 en el artículo 1392 regulaba “el convenio por el cual una persona promete vender o comprar a otra, alguna cosa, por un precio y en un plazo determinados, produce los efectos de una compraventa, desde que el co-estipulante declare en el plazo fijado, su voluntad de comprar o vender”, dicho artículo se convirtió en el antecedente del artículo 1419 del Código Civil que hoy regula el contrato de opción. Tal redacción parece similar, en cuanto a sus efectos, a la del artículo 1589 (*Ley de 30 de julio de 1930*) del Código Francés el cual regula “La promesa de venta se considerará como venta, cuando existiera consentimiento mutuo de las partes sobre la cosa y el precio(...)”, es decir, el de darle los efectos de contrato definitivo de venta a la promesa que cumpla con establecer precio, intención y plazo determinados, tales efectos se encuentran hoy superados si consideramos que el contrato preparatorio genera efectos totalmente distintos a los del contrato definitivo, En cuanto a la denominación de la figura parece claro que tal como se hallaba regulado correspondía más a una opción de compra que a una promesa de venta, pues el mismo D. Ley 882 cubano del 19 de febrero de 1935 (que entró en vigor el 12 de abril de 1988), regulador del contrato de opción que sirvió de inspiración al legislador peruano, consolidó los términos optante y optatario y otorgaba derecho preferente desde su anotación en el Registro de propiedad; debemos decir que fue derogado mediante la segunda Disposición Final ley N° 59 el 16 de julio de 1987 que aprueba el Código Civil Cubano, en la actualidad la promesa se halla regulada en el ARTÍCULO 317.1. “*La promesa hecha mediante una oferta de contrato obliga a quien la hace a no revocarla ni modificarla durante el termino establecido en la propia oferta, en la ley o, en su defecto, durante un tiempo prudencial.*”

2. *La aceptación hecha por carta u otro medio de comunicación obliga al aceptante desde que la remite, pero no obliga al que hizo la oferta sino desde que llega a su conocimiento*”, vista así se colige que lo que el código cubano llama promesa es en realidad un contrato de opción.

⁷ REVOREDO DEBAKEY, Delia. Compiladora. “Código Civil VI Exposición de Motivos y comentarios. Registros Públicos.” Jorge Orihuela Iberico. Comisión Encargada del Estudio y Revisión del Código Civil. 3ra. Ed. Set. 1998. Pág. 850.

protección general de consagra para todos los contratos las disposiciones del libro de registros públicos.

No se explica como un articulado como el de los contratos preparatorios pueda generar en la práctica tantos inconvenientes, pues en él (contrato preparatorio) las condiciones de hecho que llevan a celebrarlo varían en extremo, las más de las veces, con las que existen al tiempo, en que ha de cumplirse y, por ello la parte desfavorecida con esa alteración busca argumentos para desligarse de su palabra obligatoria⁸, el problema que se presenta aquí es que al no ser susceptible de inscripción en el Registro Público de Propiedad no surte efectos contra terceros de buena fe adquirientes a título oneroso⁹.

El maestro Fueyo¹⁰ ya por el año 1963 propuso “la creación de un derecho real de preferencia adquisitiva en favor del promitente comprador¹¹, que daría a la promesa eficacia incluso frente a terceros derecho real que se constituiría por el título respectivo, otorgado por escritura pública, que luego se inscribiría en el Registro único de Promesas o bien, simplemente en el de hipotecas y gravámenes” (...) “Esto le permitiría al promitente comprador, adquirir incluso del tercero que hubiese adquirido la cosa, cualquiera que fuese el título respectivo”.

El maestro Sánchez Medal decía que sería benéfica la anotación preventiva de un contrato de promesa de venta porque daría preferencia desde la celebración de la promesa.

Se dice que es un error que no se pueda inscribir la promesa de venta porque impide que surta *efectos la utilidad de la promesa y no da seguridad para los terceros*¹².

El Dr. Lozano Noriega dice que si se quisiera asegurar se hipoteque el bien como garantía del cumplimiento de la promesa, al fin y al cabo, la hipoteca sí se registra.

Miguel Angel Zamora y Valencia¹³ señala que para que este contrato surta efectos contra terceros es necesario su inscripción en el Registro Público.

⁸ DOMINGUEZ BENAVENTE, Ramón. Comentarios de Jurisprudencia. 3. Promesa de Compraventa. Revista de Derecho. Universidad de Concepción. N° 193. AÑO LXI-Enero-Junio 1993. ISSN 0303-9986.

⁹ GOMEZ GRASSI, Leopoldo. “El Contrato de Promesa de Contratar”. Disponible en <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>

¹⁰ Óp. Cit.

¹¹ Por ser la figura de promesa de compraventa de inmuebles la más frecuente

¹² <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/contratos.pdf>

Una alternativa que surge para lograrlo sería garantizando su cumplimiento del contrato con una garantía real inscribible¹⁴

La garantía que brinda el Registro es fundamental dentro del tráfico jurídico que vivimos, pues las relaciones comerciales son cada vez más intensas y los contratantes celebran todo tipo de negocios que necesitan ser cada vez más protegidos, no solo en la parte de celebración y ejecución sino incluso desde la fase de las tratativas a fin de cautelar los derechos de terceros y poner en su conocimiento que se viene negociando una relación jurídica que potencialmente modificará la realidad jurídica actual, así por ejemplo, cuando el Registro publicita el contrato de opción tiene por finalidad publicitar que un predio se encuentra sujeto a una relación negocial y que existe la posibilidad que el titular registral cambie, asimismo advierte a otros contratantes a fin de que estos respeten la relación que se negocia y a su vez que no sean sorprendidos posteriormente.

Con la inscripción del compromiso de contratar el efecto sería exactamente el mismo, pues se anotaría preventivamente el compromiso y se pondría en sobre aviso a terceros que el inmueble es materia de relaciones negociales y que existe mutación potencial de titularidad registral.

La anotación del compromiso de contratar daría el beneficio de oponibilidad frente a terceros, pues la intención de contratar y la buena fe del tercero registral se extendería a la publicidad de ese asiento, por cuanto al hallarse anotado el compromiso de contratar el tercero estaría limitado en su contratación ya que su buena fe (registral) se hallaría desvirtuada al contratar estando vigente la promesa. Con ello se permitiría que el Registro publicite realidades y no ficciones.

Con la publicidad registral se protegería y brindaría seguridad jurídica al compromiso de contratar.

Presupuestos para su anotación:

La categoría sería de anotación preventiva y deberá extenderse en el Rubro cargas y gravámenes.

¹³ Citado por GONZÁLEZ-ALCANTARA, Juan Luis en el contrato preparatorio en el Derecho Comparado con especial énfasis en el Derecho Mexicano”. Ponencia presentada en el Congreso Internacional de Derecho Civil Y Romano

¹⁴ Refiriéndose a la inscripción de una hipoteca en garantía del cumplimiento de la promesa de venta, sin embargo a aquel que adquiera el inmueble prometido- no gravado- de buena fe no sería oponible el contrato de promesa justamente por no constar inscrito.

Para los efectos de la anotación preventiva deberá constar por instrumento público conforme lo normado por los Artículos 6 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios y 10 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El compromiso de contratar a fin de procurar su anotación deberá contener todos los elementos del contrato y pronunciarse además sobre elementos o aspectos que han sido materia de tratativas, proponiendo una fórmula de solución.

Deberá consignar de forma expresa el plazo concedido, proponemos que el plazo máximo sea el estipulado en el artículo 1416 del Código Civil (1 año).

La anotación preventiva se extinguiría por caducidad de pleno derecho al vencimiento del plazo otorgado para celebrar el contrato definitivo; por la inscripción dentro del plazo del contrato definitivo; por mutuo disenso de las partes o por la declaración unilateral de conclusión del compromiso de contratar de quien de forma unilateral podía ejercer.

4. DERECHO COMPARADO:

En las siguientes líneas expondremos las legislaciones que regulan la promesa de contratar- compromiso de contratar para nosotros- y su inscripción.

El Código Civil italiano en el artículo 2645 BIS¹⁵ -incorporado mediante ley 30/1997- regula la inscripción del contrato preliminar¹⁶ pero solo de

¹⁵ . ARTICOLO 2645-BIS. TRASCRIZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI.

1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.

2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e

aquellos preliminares de los contratos que transfieren constituyen o modifiquen derechos reales inmobiliarios a fin de brindar tutela a los promisorios adquirentes, pues la inscripción da al promisorio adquirente una tutela real, garantizándole la propiedad del inmueble contra terceros concurrentes¹⁷. En el caso italiano se regula incluso la inscripción del contrato preliminar sobre edificios en construcción o por construir. Como formalidades podemos citar que el contrato puede ser elevado a escritura pública o puede constar en documento privado de fecha cierta, se otorga el plazo de un año desde la celebración o tres años desde su inscripción a cuyo término los efectos del contrato preliminar cesarán- y se consideran como no producidos- si no se inscribe el contrato definitivo o la sentencia constitutiva del contrato definitivo o de la demanda judicial u otro acto que constituya ejecución de preliminar.

El Código Civil Brasileño del año 2002 aprobado mediante ley N° 10.406, en el artículo Art. 463.refiere que: *“Concluido o contrato preliminar, com observância do disposto no artigo antecedente, e desde que dele não conste cláusula de arrependimento, qualquer das partes terá o direito de exigir a celebração do definitivo, assinando prazo à outra para que o efetive.*

Parágrafo único. O contrato preliminar deverá ser levado ao registro competente.”. Aquí la inscripción es para producir efectos frente a terceros, independientemente de los efectos interpartes en cuyo caso el contrato es válido y obligatorio al margen de su inscripción.

En el caso de Guatemala su Código Civil aprobado por D. Ley 106, en el Artículo 1125. Señala que: *“En el Registro se inscribirán:*

2º. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo,

la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione • eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalit. di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di propriet. predeterminate nonch.alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.

6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unit., e sia stata completata la copertura.

¹⁶ Cabe señalar que efectuada la distinción entre contrato de opción y promesa unilateral, en Italia solo se inscriben los contratos preliminares y no el contrato de opción.

¹⁷ ROPPO, Vincenzo, Op Cit.

uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos; luego, en el Artículo 1680, regula la inscripción con carácter de obligatorio de la promesa cuando esta se refiera a enajenación de bienes inmuebles o derechos reales sobre aquellos.

En cuanto a los estados mexicanos encontramos que en los estados de Chihuahua, Nueva León y Yucatán se permite la inscripción de la promesa de contrato siempre y cuando verse sobre bienes inmuebles y derechos reales, así por ejemplo el Código Civil Del Estado De Chihuahua (Ley publicada en el Periódico Oficial No. 24 del 23 de marzo de 1974 Decreto No. 402/73), en el Artículo 2130 señala: *“El contrato de promesa relativo a bienes inmuebles o derechos reales, cuyo contrato definitivo deba ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad, también debe inscribirse para que produzca efectos con relación a terceros.*

En este caso, el contrato de promesa deberá otorgarse en escritura pública, si el precio del inmueble o derecho real excede del equivalente a quinientas veces el salario mínimo. En caso contrario, bastará un escrito privado debidamente ratificado ante fedatario público. [Artículo reformado mediante Decreto No. 432-00 III P.E. publicado en el Periódico Oficial No. 8 del 26 de enero del 2000]”

En cuanto al Código Civil Del Estado Federal De México en su Última Reforma aprobada por DOF 08-04-2013, el Artículo 3043 Numeral III sobre actos inscribibles ante el Registro Público de la Propiedad señala que *“Las demandas promovidas para exigir el cumplimiento de contratos preparatorios o para dar forma legal al acto o contrato concertado, cuando tenga por objeto inmuebles o derechos reales sobre los mismos;*

La inscripción del contrato de promesa no es posible, sin embargo, la demanda de cumplimiento del contrato de promesa sí se puede inscribir (concuera con los artículos 41 y 42 Reglamento del Registro Público de la Propiedad de México).

El Código Civil De Panamá aprobado mediante Ley N°2 de 22 de agosto de 1916. En el Artículo 1221. Segundo Párrafo concibe a la promesa como una limitación al derecho de propiedad: *“La promesa de vender un inmueble, hecha por escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, constituye una limitación del dominio en virtud de la cual el promitente no podrá enajenar el inmueble mientras no sea cancelada la inscripción de la promesa, ni gravarlo sin el consentimiento del presunto comprador”.*

5. CONCLUSIONES

En el contrato las partes buscan un resultado práctico, lícito, patrimonial y entre vivos¹⁸. Visto así, resulta de utilidad práctica regular el compromiso de contratar como acto inscribible ante el Registro de Predios a fin de asegurar o proteger la celebración del contrato definitivo y allanar el iter entre ambos estadios (compromiso y definitivo) dando publicidad al contrato con efecto de derecho preferente sobre todo acto o derecho que se inscriba con posterioridad.

El legislador peruano tuvo que considerar como actos inscribibles a los contratos de opción y de compromiso de contratar, pues no se halla razón alguna para preferir al primero y no al compromiso de contratar, tanto más, si éste es una categoría contractual, es autónomo, puede revestir la forma de promesa unilateral o bilateral, tiene por finalidad el aseguramiento del contrato definitivo y concibe verdadera voluntad de celebrar el contrato final.

Debe modificarse el Artículo 2019° del Código Civil a fin de incorporar al compromiso de contratar como acto inscribible. En consecuencia, la redacción del Artículo 2019° sería la siguiente:

“Son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble: (...)

2.- Los contratos preparatorios de compromiso de contratar y de opción.

Finalmente, cabe interrogarse si sería factible- en nuestro país- la inscripción de los contratos preparatorios sobre edificación en construcción o por construir. Asimismo, si la regulación civil y registral de los contratos preparatorios debe quedar en la de compromiso de contratar y contrato de opción o puede extenderse a otras figuras como corretaje o mediación dada su funcionalidad económico-jurídica.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. “El Contrato en General. Comentarios a la Sección Primera del libro VII del Código Civil” Pontificia Universidad Católica del Perú. Fondo Editorial. Vol. XV. 1996.

DIEZ-PICAZO, Luis “Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial”-Vol. I Quinta edición. Editorial Civitas. 1996

¹⁸ L. ROVIRA, Alfredo. “Los Criterios que Inspiran los Contratos modernos en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación”. Revista Electrónica Pensar En Derecho. Disponible en www.derecho.uba.ar/derechoaldia/tapa/...de...pensar-en-derecho/+4510

- DOMINGUEZ BENAVENTE, Ramón. Comentarios de Jurisprudencia. 3. Promesa de Compraventa. Revista de Derecho. Universidad de Concepción. N° 193. AÑO LXI-Enero-Junio 1993. ISSN 0303-9986.
- FUEYO LANERI, Fernando. Artículo: Juicio Crítico General de la Promesa de Contrato frente a sus aplicaciones prácticas- Revista N° 124. Año XXXI (Abril. Junio 1963). Revista de Derecho. Universidad de Concepción. ISSN 0718-591X (Versión en Línea).
- GOMEZ GRASSI, Leopoldo. “El Contrato de Promesa de Contratar”. Disponible en <http://innovalibre.files.wordpress.com/2009/09/promesa-de-contratar-vf.pdf>
- GONZÁLEZ-ALCANTARA, Juan Luis. “El contrato preparatorio en el Derecho Comparado con especial énfasis en el Derecho Mexicano”. Ponencia presentada en el Congreso Internacional de Derecho Civil Y Romano
- L. ROVIRA, Alfredo. “Los Criterios que Inspiran los Contratos modernos en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación”. Revista Electrónica Pensar En Derecho. Disponible en www.derecho.uba.ar/derechoaldia/tapa/...de...pensar-en-derecho/+4510
- ROPPO, Vincenzo. “El contrato”. Traducción a cura de Ariano Deho, Eugenia. Ed. Gaceta Jurídica S.A. 1° Edición Peruana. Lima-Perú. Enero 2009.